

房屋署

元朗區 2006/2007 年度屋邨管理工作計劃

目的

本文件旨在闡述房屋署元朗區 2006 年至 2007 年度的屋邨管理工作計劃重點，以供各議員參閱，並提供寶貴意見。有關項目，已於屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）會議中討論。

(一) 物業管理工作計劃：(1) 加強屋邨清潔工作

- 為提升屋邨環境衛生，房署會加強宣傳及教育居民屋邨清潔的重要。
- 物業管理經理與屋邨管理諮詢委員會、互委會及志願團體定期舉辦屋邨清潔日，屋邨清潔比賽及嘉年華會，務使各住戶提高屋邨及家居清潔意識。
- 在各屋邨大堂張貼海報及通告，並透過液晶體電視屏幕，提高居民對環境清潔的意識，以及如何預防禽流感等訊息，並且嚴厲執行屋邨清潔扣分制。
- 與住戶及邨管諮委會合作，加強監察清潔承辦商表現；提升處理禽流感爆發的能力，並鼓勵居民舉報邨內清潔黑點。
- 房署職員亦會定期突擊巡查各屋邨清潔情況，並督促清潔承辦商勤加清洗和消毒屋邨的公眾地方。
- 加強巡查、驅趕野鳥或家鴉及清洗他們聚集的黑點和排泄物。
- 嚴厲執行在公屋飼養寵物守則。

(2) 推廣滅蚊運動及增強防蚊措施：

- 督促清潔承辦商加強滅蚊活動及加強居民對蚊患的警覺。
措施包括：
- 封閉沙井蓋的鎖匙孔。
- 定期在屋邨公共地方噴灑蚊油。
- 定期清理屋邨各處(包括樓簷)的積水。
- 即時清理坑渠及去水渠的積水。
- 妥善處理容易滋生蚊蟲的花草樹叢。
- 在天水圍及元朗區蚊患指數高的屋邨安裝誘蚊機。

- 張貼通告及利用屋邨地下大堂的液晶體電視屏幕播放控蚊宣傳字句，以及呼籲住戶舉報蚊患黑點。

(3) 改善屋邨內的小販擺賣情況

- 監督護衛公司調配足夠人手驅趕邨內非法擺賣活動的小販。
- 在有需要時，調派特遣隊巡查屋邨小販擺賣黑點，採取突擊行動檢控違規擺賣小販。
- 對屋邨內違例非法擺賣熟食小販住戶，進行扣分制，以加強阻嚇作用。
- 與警方及食物環境衛生署保持緊密聯繫，加強聯合行動驅趕及檢控違規擺賣小販。
- 加強宣傳，勸籲邨民切勿光顧非法擺賣小販。

(4) 加強推行屋邨清潔扣分制

- 繼續嚴厲執行扣分制及打擊高空擲物情況，在現有扣分制下增加違例事項的項目及加強罰則，包括：
 - (1) 在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙的住戶扣 5 分。
 - (2) 在邨內非法擺賣熟食的住戶扣 7 分。
 - (3) ● 高空拋擲破壞環境衛生的物件：扣 7 分
 - 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件：扣 15 分
 - 高空擲物而造成死亡：可即時終止租約
- 若租戶在兩年內累積至 16 分，即被終止租約。該等住戶會在兩年內禁止以公屋輪候冊申請公共房屋及不會安置往較佳(如地區、樓齡及樓層)的公屋單位。

(5) 推動綠化、環保回收及節約能源

- 舉辦環保展覽、比賽及嘉年華會推行減少廢物及回收廢物活動，有關綠化及節約能源等工作，鼓勵居民參與，提高環保意識。
- 配合環保團體/機構回收舊衣等可循環再造物品。
- 在天澤、天逸及天耀邨推行廢物源頭分類試驗計劃。
- 綠化屋邨環境，因應各屋邨的情況加種/改善邨內植物和花卉，並在主要花園內的樹木加貼名牌。
- 在光源度充足下，刪減部份大廈內公用地方裝置的光管數目，並定時在冬夏季間調校公用燈照明時段，更有效使用能源。
- 在進行維修工程時，督促維修承辦商加強環保措施(如：

用網蓋着吊船，減少塵土飛揚；使用輕型機器，減低噪音)；與及盡量縮短對居民造成大影響的噪音時段。

(6) 推行屋邨防火安全運動

- 定期在屋邨舉行防火演習、安排消防處大型流動宣傳車在邨內展覽及宣傳防火意識。
- 定期巡查屋邨內的防火設施及裝備，確保屋邨消防安全水平。
- 鼓勵居民參與消防大使訓練課程，舉辦屋邨/家居防火安全運動，鼓勵小孩一齊參與，全面推廣防火訊息。

(7) 妥善取締屋邨公眾地方曬晾衣物

- 教育及勸喻居民切勿在公眾地方違例曬晾衣物，以保持屋邨範圍內外公眾地方整潔。
- 於夏季指定期間，開放更多屋邨公眾地方供居民曬晾換季衣物。
- 加強與各政府部門定期採取聯合行動，清除屋邨範圍外公眾地方曬晾衣物情況，保持市容及社區整潔。

(8) 屋邨保養維修及環境改善工程

- 制定全年各屋邨保養維修及環境改善工程項目，有系統地進行各項工程，保持屋邨樓宇質素及改善環境。
- 本年度主要的改善工程請參閱附件。

(二) 公屋租約管理計劃：-

(1) 打擊濫用公屋資源

- 公共房屋乃社會資源，房署繼續採取嚴厲措施，防止公屋資源被濫用。
- 房署職員定期進行家訪，要求各住戶每兩年申報居住情況，若發現懷疑濫用公屋資源的個案，如長期丟空單位、轉租、在單位內從事非法勾當、虛報資料等，將交由「打擊濫用公屋資源特遣隊」進行調查，若有充份證據，便會收回公屋單位。
- 特遣隊將會與其他執法部門建立更緊密的聯繫和合作，本署亦會加強教育及宣傳，鼓勵市民舉報。

- 因濫用公屋而被房署收回單位的住戶，兩年內會遭禁止申請輪候冊入住公屋。

(2) 減低公屋欠租率

- 為方便住戶繳交租金，住戶可選擇多途徑交租：如到各屋邨辦事處繳交，採用繳費聆或自動轉賬。來年將推出各多樣化繳付租金措施，方便住戶。
- 加強追租行動，確保公屋住戶履行租約條款準時交租及減低欠租率。
- 住戶若欠繳所住公屋單位兩個月租金或連續兩個月慣性將月租拖欠到下一個月才清繳，房署將對該戶發出「遷出通知書」，終止租約及收回所住單位。
- 縱使本署收回單位，欠租戶仍需清繳所有欠款，日後才可再次申請入住公屋。
- 若住戶被本署發出「遷出通知書」後，兩年內會遭禁止申請輪候冊入住公屋。

(3) 改善居住空間

- 房署每年均定期推出「住戶紓緩擠迫調遷計劃」，給予居住密度每人 5.5 平方米以下的住戶申請調遷，以紓緩擠迫情況。
房署進一步推行改善措施，於 2006 年起定期推出「改善居住空間調遷計劃」，對象為現時居住密度少於每人 7 平方米的公屋住戶。合資格住戶可申請調遷較大單位，公屋居住滿十年或以上的住戶在揀選單位地區限制方面亦有所放寬。

(4) 降低公屋單位空置率

- 為使公屋資源得以善用，本署在收回公屋單位後，盡快重租單位，並要求承辦商加速進行單位內維修工程，管理公司亦於指定期限內與住戶辦理簽約手續。

房屋署
2006 年 6 月

2006/2007 年度元朗區
屋邨主要保養維修及環境改善工程項目

屋邨	工程項目	地點
天悅邨	五人足球場加高圍欄	悅泰樓側五人足球場
	棋枱加建上蓋	悅富及悅貴樓側
天恒邨	改用手動式開關照明燈	各座樓層內的垃圾房
	更換損壞的走廊照明燈時，採用耗電低、照明度高的光管	康和式及新十字型樓宇
天恩邨	興建石卵徑	近恩穗樓
天澤邨	非住宅單位地下近窗位加裝不銹鋼圍欄	各座地下
	更換已損壞的膠垃圾桶	各座樓層
天逸邨	加設圍板及鐵門，防止非法佔用	地下空置間格
	加設樹木名牌	邨內現有樹木
	棚架及涼亭髹新油漆	邨內公共地方
天華邨	興建弱視人士引路徑	邨內公共地方
	檢查地底喉管	邨內地下
天慈邨	興建弱視人士引路徑	邨內公共地方
	髹走廊油漆	邨內住宅大廈走廊
天瑞邨	更換全邨食水喉	天瑞一、二邨
	住宅單位外牆加裝冷氣機去水喉	瑞勝樓、瑞財樓、瑞國樓
天耀邨	更換生鐵污水喉為膠喉	各座公共地方
	改善樹圈工程	休憩地方
	更換地面石米為防滑地磚	近耀盛樓行人天橋
	樓梯改善工程	耀逸樓外的樓梯
	重鋪地磚	各座公共地方緊急車輛通道
水邊圍邨	改善綠化環境	邨內現在種植的地方